VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtverordnetenversammlung Gransee hat in ihrer Sitzung am 22.09.2011 beschlossen, das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 09 „Wohngebiet Meseberger Weg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom ..... bis ..... mit den Hinweisen nach § 13a Abs. 3 BauGB, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die gemäß §1 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 und Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10.08.2005 erforderliche Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung wurde verbunden mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und mit Schreiben vom 24.10.2011. bei den für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden gestellt. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden mit Schreiben vom 15.11.2011 mitgeteilt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.10.2011 über den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und bis zum 25.11.2011 aufgefordert, sich zur Planung zu äußern.

4. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 zwischen dem 26.10.2011 und dem 02.12.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitraum der Einwohnerversammlung sowie der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, über Lösungen zur Entwicklung des Planungsgebietes und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird, durch Aushang vom 07.10.2011 bis 05.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Stadtverordnetenversammlung Gransee hat in ihrer Sitzung am 14.06.2012 die vorgebrachten Äußerungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

6. Die Stadtverordnetenversammlung Gransee hat in ihrer Sitzung am 14.06.2012 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Wohngebiet Meseberger Weg" als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Weiter empfahl die Stadtverordnetenversammlung Gransee in gleicher Sitzung dem Amtsausschuss des Amtes Gransee und Gemeinden, die Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Baugesetzbuch vorzunehmen.

7. Für die Richtigkeit der Verfahrensvermerke 1 bis 6

Gransee, den .....

Stege
Amtsdirektor Siegel

8. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gransee, den .....

Stege
Amtsdirektor Siegel

9. Der Beschluss der Satzung wurde am ..... im Amtsblatt für das Amt Gransee und Gemeinden ortsüblich bekannt gemacht; ebenso wurde die Stelle genannt, bei der die Satzung einschließlich Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen.

Gransee, den .....

Stege
Amtsdirektor Siegel

10. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 7.10.1994. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gransee, den .....

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieurin Pfennig Siegel

TEIL A:
PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan der Stadt Gransee Nr. 9 „Wohngebiet am Meseberger Weg", 1. Änderung

Stand: Satzung Mai 2012

Maßstab 1:1000

N

Artenlisten des Grünordnungsplane

Artenliste 1: Feldgehölzstreifen

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel

Sträucher:

Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rubus fructicosus	Brombeere
Rubus idäus	Himbeere
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Artenliste 2: Obstgehölze

Apfel (Malus domestica)
„Cox Orange"
"Bohnapfel"
"Goldparmäne"
"Boskoop"
"Geheimrat Oldenburg"
„Ontario"
„Klarapfel"

Birne (Pyrus communis)
„Gellerts Butterbirne"
„Conference"
„Williams Christ"
"Clapp's Liebling"
"Köstliche v. Chareux"
„Gräfin von Paris"

Kirsche (Cerasus avium)
„Große Schwarze Knorpel"

Pflaume (Prunus domestica)
„Königing Victoria"
„Hauszwetsche"
„Ontariopflaume"
„Wangenheims Frühzwetsche"

Quitte (Cydonia oblonga)
„Cydora Robusta"

Artenliste 3: Grünflächen

Bäume I. Ordnung
Fagus sylvatica
Fraxinus ornus
Juglans regia
Quercus petraea
Ulmus glabra

Bäume II. Ordnung
Betula pendula
Prunus avium

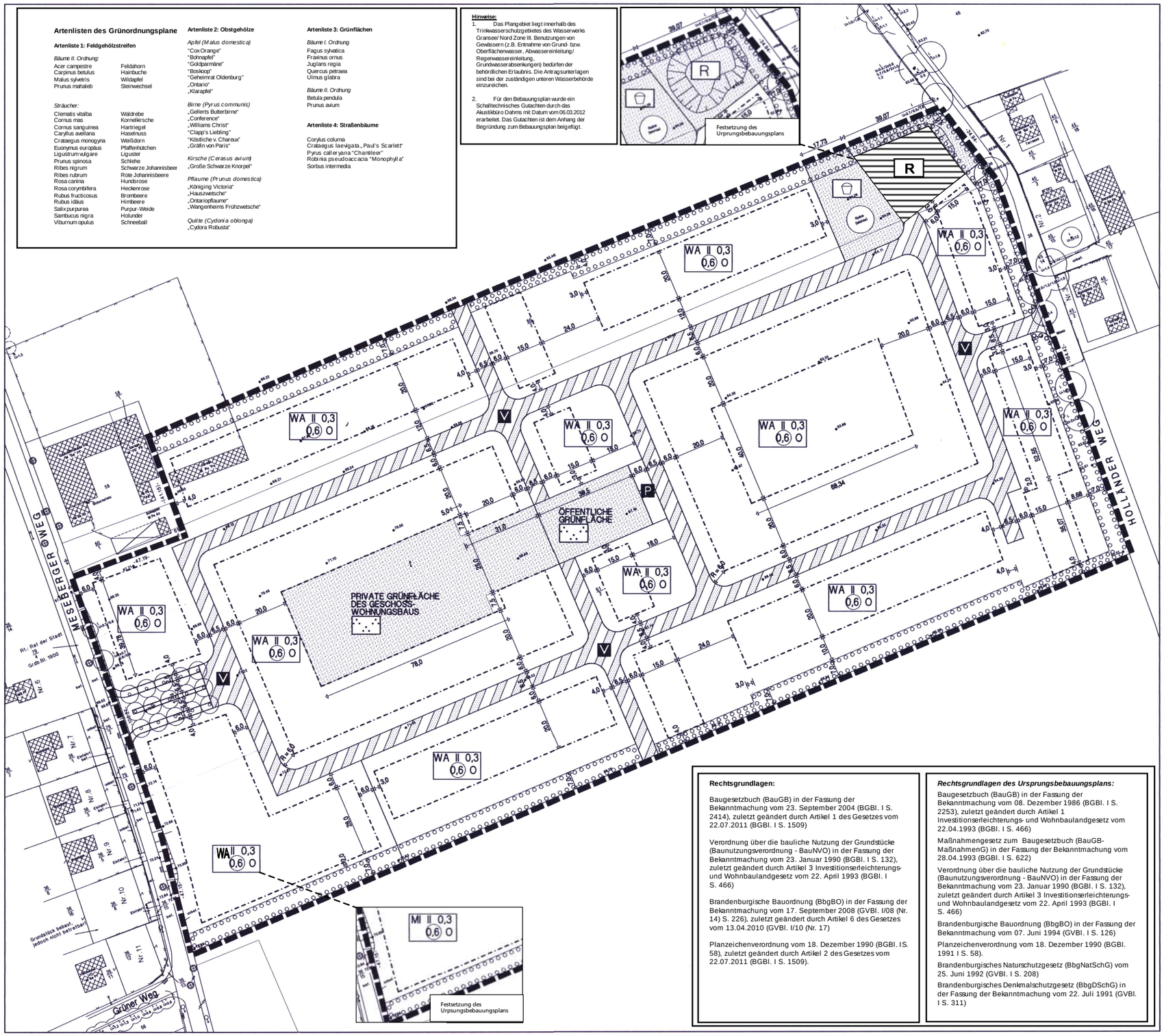
Artenliste 4: Straßenbäume

Corylus columa
Crataegus laevigata „Paul's Scarlett"
Pyrus calleryana "Chanticleer"
Robinia pseudoaccacia "Monophylla"
Sorbus intermedia

Hinweise:

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerks Gransee/ Nord Zone III. Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung/ Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkungen) bedürfen der behördlichen Erlaubnis. Die Antragsunterlagen sind bei der zuständigen unteren Wasserbehörde einzureichen.

2. Für den Bebauungsplan wurde ein Schalltechnisches Gutachten durch das Akustikbüro Dahms mit Datum vom 06.03.2012 erarbeitet. Das Gutachten ist dem Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 (Nr. 14) S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13.04.2010 (GVBl. I/10 (Nr. 17)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Rechtsgrundlagen des Ursprungsbebauungsplans:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juni 1994 (GVBl. I S. 126)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208)

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1991 (GVBl. I S. 311)

Textliche Festsetzungen*

* Ergänzender Wortlaut ist **fett** und unterstrichen hervorgehoben. Entfallender Wortlaut ist ~~durchgestrichen~~.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im ~~Mischgebiet nach § 6 BauNVO und im~~ allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

1.2 **Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie sind auf den Dachflächen von Gebäuden als mitgezogene technische Gebäudeausrüstung zulässig.**

2. Im allgemeinen Wohngebiet gelten folgende Gestaltungsvorschriften:
   - **Zulässige Hauptgebäude** Wohnhäuser sind mit geneigten Dächern zu versehen, deren Dachneigung ~~35~~ **15°** nicht unter und 55° nicht überschreiten darf. Für untergeordnete Bauteile können Ausnahmen **Abweichungen** zugelassen werden.
   - Bei den sichtbaren Bauteilen der Außenwände dürfen nur natürliche Baumaterialien verwendet werden. Als Dachdeckung sind nur rote **und anthrazitfarbene Ziegel** zulässig.
   - Als straßenseitige Grundstückseinfriedung sind nur ~~Hecken und~~ Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m sowie Mauern bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

3. ~~Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereiche) zulässig.~~

4. ~~Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.~~

5. ~~Schutz-~~, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

5.1 ~~Schutz der bestehenden Vegetation:~~
~~Erhalt von bestehenden Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (am Mühlensumpf)~~

5.2 Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser
Im Allgemeinen Wohngebiet sind private Wege- und Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Carports und Garagen unzulässig. Offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu realisieren.

~~Das Niederschlagswasser von den Dach- und Wegeflächen sowie das Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsstraßen ist im Plangebiet zur Versickerung zu bringen.~~

5.3 Private Grünflächen
In dem planerisch gekennzeichneten Bereich, private Grünflächen des Geschosswohnungsbaus, ist eine Grünanlage mit einem Kinderspielplatz zu realisieren. Die Grünanlage ist mit Wiesen und Gehölzstrukturen anzulegen. Anpflanzungen mit Gehölzen sind auf mindestens 10 % der Fläche anzulegen, dabei sind ausschließlich standortgerechte und gebietstypische Arten (gemäß Artenliste 1 des Grünordnungsplanes) zu verwenden.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 200 m² Grundstücksgröße mindestens ein Baum zu pflanzen (gemäß Artenliste 2 des Grünordnungsplanes); im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen (gemäß Artenliste 3 des Grünordnungsplans).

Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Arten der beigefügten Artenliste 1 in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Feldgehölzstreifens entsteht (siehe Pflanzschema im Grünordnungsplan). Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

5.4 Öffentliche Grünflächen
In den planerisch gekennzeichneten Bereichen sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage**, und** Kinderspielplatz ~~bzw. Regenrückhaltebecken~~ zu realisieren. Die Grünflächen sind mit Wiesen und Gehölzstrukturen naturnah anzulegen. Anpflanzungen mit Gehölzen sind auf mindestens 10 % der Fläche anzulegen, dabei sind ausschließlich standortgerechte und gebietstypische Arten (gemäß Artenliste 1 des Grünordnungsplans) zu verwenden.

5.5 Erschließungsstraßen
Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist jeder Straßenzug einheitlich mit jeweils einer Baumart (gemäß Artenliste 4 des Grünordnungsplanes) zu bepflanzen. Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs sind im Bereich der öffentlichen Straßen 150 Bäume in der Baumschulqualität (3xv m.B. 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen. Die Bäume sind bei Abgang nachzupflanzen.

Festsetzungen durch Planzeichnung:

Abgrenzungen
- Grenze des räumliches Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 — GeschoßflächenzahI (GFZ)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO)
- O — offene Bauweise

überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO)
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche / private Grünfläche des GeschoBwohnungsbaus Zweckbestimmung: Parkanlage
- öffentlicher Kinderspielplatz
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Pflanzbindung für Feldgehölze
- Pflanzbindung für Bäume
- R — Flächen für Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.